

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER OVER DE PERIODE 01.07.2013 – 30.09.2013

- Het netto courant resultaat¹ over 9M 2013 bedraagt 45,4 miljoen euro, met name een stijging van 17,1% ten opzichte van 9M 2012.
- WDP bevestigt haar ambitie van een verwacht netto courant resultaat voor 2013 van 3,85 euro per aandeel (circa 60 miljoen euro), een stijging met 5% tegenover 2012.
- Investeringsvolume van ruim 230 miljoen euro conform het groeiplan 2013-16, door een combinatie van directe acquisities, projecten in uitvoering en nieuwe projecten. Met dit pakket aan investeringen is reeds circa 40% van de beoogde groei van de portefeuille geïdentificeerd.

1. Samenvatting

- Het netto courant resultaat over 9M 2013 bedraagt 45,4 miljoen euro, een stijging met 17,1% in vergelijking met 9M 2012 (38,8 miljoen euro). Het netto courant resultaat per aandeel² over 9M 2013 stijgt met 6,2% tot 2,96 euro tegenover 2,79 euro over 9M 2012. Hiermee zit WDP op schema om de beoogde dividendstijging met 5% tot 3,25 euro per aandeel over 2013 te realiseren.
- De bezettingsgraad³ bedraagt op 30 september 2013 97,1%, tegenover 97,3% per einde 2012. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 7,1 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 30 september 2013 bedraagt de schuldgraad 56,8% tegenover 56,1% per 31 december 2012. De reële waarde van de portefeuille⁴ bedraagt 1.229,3 miljoen euro in vergelijking met 1.163,1 miljoen euro eind 2012.

¹ Het netto courant resultaat is het resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat.

² Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 15.352.732 gedurende de eerste negen maanden van 2013.

³ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes en inclusief de inkomsten van de zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

⁴ De portefeuillevaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en de fair value van de zonnepanelen. Indien de

- De NAV (EPRA)⁵ bedraagt 34,66 euro op 30 september 2013, tegenover 34,64 euro op 31 december 2012.
- WDP kondigt bovenop de reeds gepubliceerde transactie betreffende de verwerving van twee sites te Geel, twee nieuwe acquisities (BE, NL) aan, alsook een nieuw te realiseren project in Nederland, alles samen goed voor een totale investering van ruim 50 miljoen euro.
- Hierdoor komt het totaalpakket aan aangekondigde investeringen in nieuwe acquisities en projecten sinds de start van het jaar op ruim 230 miljoen euro, een mix van investeringen met zowel directe resultaatsimpact als impact op middellange termijn. Heden is hierdoor circa 40% van de beoogde groei van de portefeuille conform het strategisch groeiplan 2013-16 geïdentificeerd.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens Q3 2013

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen

WDP weet het hoge niveau van bezettingsgraad (97,3% op het einde van 2012) te handhaven. Op 30 september 2013 bereikt de portefeuille immers een bezettingsgraad van 97,1%. Wat betreft de vervaldagen van de bestaande huurcontracten, kon van de 13% van de huurcontracten die in 2013 op eerstvolgende vervaldatum komen, intussen reeds meer dan 90% verlengd worden (tegenover de 70% bij aanvang van het jaar). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen vanwege de klanten in WDP.

2.2. Acquisities en desinvesteringen

België

Kobbegem (Asse), Breker 41: begin september 2013 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Breker Immo NV. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw van ruim 12.000 m², volledig verhuurd aan Axus (ALD Automotive) tot einde 2020 (met breakmogelijkheid in 2017). Deze site werd verworven voor een bedrag van 4,6 miljoen euro en genereert een initieel brutohuurrendement van 9,0%.

WDP bezit momenteel 9,7 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop*. Het betreft vier sites te Aalst (3) en Wieze (1) die zullen verkocht worden in het laatste kwartaal van 2013.

Nederland

zonnepanelen buiten beschouwing gelaten worden, bedraagt de portefeuillevaarde 1.157,2 miljoen euro tegenover 1.095,2 miljoen euro eind 2012.

⁵ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

Voor een overzicht van de nieuwe acquisities in Nederland, verwijzen we naar *2.7. Feiten na balansdatum* verder in dit persbericht.

2.3. Projecten die in het derde kwartaal van 2013 werden afgewerkt

In de loop van het derde kwartaal 2013 werden – zoals voorzien – geen projecten opgeleverd (zie ook *2.4. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring*).

2.4. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring

België

Londerzeel, Weversstraat 2: na afbraak en sanering van de oude site, is gestart met de ontwikkeling van een tailor made magazijn van 14.500 m² met zichtlocatie langs de A12 voor Colfridis. De oplevering is voorzien voor het eerste kwartaal van 2014.⁶

Londerzeel, Nijverheidsstraat 13: herontwikkeling naar een state-of-the-art diepvriesmagazijn met 20.000 palletplaatsen voor Lantmännen Unibake, een internationale bakkerijgroep, op basis van een huurcontract van twintig jaar met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2015.⁶

Aalst, Tragel 47: de bestaande site van Tech Data wordt met 3.000 m² uitgebreid (voorziene oplevering: Q4 2013), waardoor de activiteiten en de groei van de groep op deze site verder mogelijk gemaakt worden. De huurovereenkomst werd hiermee tevens verlengd en de jarenlange samenwerking succesvol bevestigd.

Nijvel, rue Buisson aux Loups 8-10: op maat van huurder GLS werd gestart met de bouw van een cross-dock magazijn van 4.000 m² met voorziene oplevering eind 2013. GLS tekende hiervoor een contract van negen jaar vast.

Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12: in de Antwerpse haven – tussen Kennedy- en Liefkenshoektunnel –, realiseert WDP een uitbreidingspotentieel van 20.000 m² voor Van Moer Group. De oplevering van deze uitbreiding is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van dit jaar.

Roemenië

Brasov: nadat WDP, via WDP Development RO⁷, een huurovereenkomst voor een lange termijn partnership van tien jaar heeft afgesloten met Inter Cars SA, onderdeel van de Poolse groep en een belangrijke speler in de distributie van auto- en vrachtwagononderdelen voor Oost-Europa, is op de beschikbare grond te Brasov gestart met de bouw van een magazijn van 5.000 m² waar op het dak

⁶ Zie persbericht van 25 maart 2013.

⁷ WDP development RO is een 51-49 joint operation met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

tevens zonnepanelen zullen worden geïnstalleerd. De oplevering van dit project is voorzien voor het laatste kwartaal van dit jaar. Meteen de start van een tweede semi-industrieel en logistiek WDP-park in Roemenië, na de reeds in gebruik genomen gebouwen op de WDP-site van Oarja.

2.5. Duurzaamheid

Na oplevering van twee grondparken met zonnepanelen in Roemenië, bereikt WDP een totaal geïnstalleerd vermogen van circa 30 MWp aan groene energie via zonnepanelen die zijn geïnstalleerd op meer dan dertig sites in België en Roemenië.⁸

2.6. Beheer van de financiële middelen

Het bestaande kredietpakket bij Belfius kon met 10 miljoen euro worden uitgebreid, ter ondersteuning van de verdere groei van de onderneming.

2.7. Feiten na balansdatum

In het kader van de behoefte aan operationele en administratieve vereenvoudiging en het nastreven van synergie-effecten binnen de WDP-groep, fuseerde WDP begin oktober 2013 met haar 100% dochtervennootschap Eurologistik Leasehold. De aandelen van deze vennootschap werden overgenomen begin juni 2013 bij de verwerving van de rechten op de logistieke site van 46,1 miljoen euro met een oppervlakte van circa 75.000 m² verhuurd aan Carrefour – strategisch gelegen in de industriezone Cargovil te Vilvoorde.⁹

Eveneens begin oktober 2013 kon WDP een verbindende principsovereenkomst afsluiten, met een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor de verwerving van twee sites in Geel-ENA23¹⁰ – waarvan één uitgerust met een PV-installatie –, met een totale verhuurbare oppervlakte van 30.000 m² voor een totale waarde van 24,4 miljoen euro. De verwerving van de twee sites en de PV-installatie gebeurt door middel van een rechtstreekse fusie met drie vennootschappen en de betaling via uitgifte van nieuwe WDP-aandelen. Deze transactie leidt tot een kapitaalverhoging voor WDP van circa 21 miljoen euro. Beide sites zijn gelegen op de tweede strategische industriële as van België, namelijk Antwerpen-Limburg, en bieden zo een verdere diversificatie van de bestaande WDP-portefeuille. Het afronden van deze transactie is voorzien begin december 2013.¹¹

⁸ *Op basis van 100% van de investering.*

⁹ *Zie persbericht van 10 juni 2013.*

¹⁰ *Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).*

¹¹ *Zie persbericht van 2 oktober 2013.*

Van de drie reeds aangekondigde nieuwbouwprojecten te Nederland¹² voor een totaal van 70 miljoen euro, konden heden reeds twee projecten worden geconcretiseerd:

- Te Zwolle wordt gestart met de bouw van een nieuw BREEAM gecertificeerd e-commerce warehouse met een oppervlakte van circa 35.000 m², volledig op maat van wehkamp.nl, Nederlands grootste online warenhuis. Dit distributiecentrum vervangt het huidige distributiecentrum van wehkamp.nl in Dedemsvaart. De samenwerking is gebaseerd op een huurcontract van 15 jaar vast dat ingaat van zodra het volledige distributiecentrum operationeel is (vanaf het najaar van 2015). Het project vergt een investering vanwege WDP van circa 30 miljoen euro voor wat betreft fase I van het gebouw. Daarnaast zal huurder wehkamp.nl zelf meer dan 70 miljoen euro investeren in de inrichting ervan.¹³
- In de industriezone Park Forum West te Eindhoven zal een terrein van circa 15.000 m² worden aangekocht. WDP zal er, ten behoeve van huurder Brocacef, een bedrijfshal met kantoren *turnkey* van in totaal ruim 8.000 m² optrekken. Brocacef, een farmaceutische groothandel, gaat hiervoor een engagement van tien jaar vast aan. WDP verwacht dit project met een totale investeringswaarde van circa 10 miljoen euro eind Q3 2014 op te leveren.
- Heden wordt verder gewerkt aan het derde project in Nederland met een investeringsbudget van circa 30 miljoen euro. WDP zal verdere details verstrekken wanneer ook dit project finaal is geconcretiseerd.

Daarnaast kondigt WDP een nieuw project aan te Bleiswijk (in de nabijheid van Rotterdam). Het betreft een magazijn met bijhorende kantoren van ruim 10.000 m² dat zal worden gebouwd ten behoeve van MRC Transmark, een toeleverancier voor de olie- en gasindustrie, op basis van een tienjarige huurovereenkomst met aanvang in het vierde kwartaal 2014. WDP voorziet een totale investering van 8 miljoen euro.

WDP verwacht voor deze vier projecten in Nederland een rendement van circa 8% te genereren.

Ter financiering van het duurzame project te Zwolle¹⁴, kon WDP de samenwerking met Triodos, dat specifiek financieringen verschaft voor duurzame projecten, versterken. Zo wordt het bilaterale bullet investeringskrediet met een resterende termijn van vijf jaar verhoogd met 15 miljoen euro.

Bijkomend werd een principeovereenkomst met een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden gesloten, betreffende de aankoop van een gebouw van 18.000 m² magazijnen met uitbreidingsmogelijkheden te Zwolle dat voor tien jaar is verhuurd aan de huidige huurder Altrex. De investering bedraagt circa 14 miljoen euro en genereert een initieel brutohuurrendement van 8,7%. Voorzien wordt dat deze transactie begin januari 2014 wordt afgerond.

¹² Zie *Halfjaarlijks financieel verslag 2013*.

¹³ Zie *persbericht van 4 november 2013*.

¹⁴ Zie *persbericht van 4 november 2013*.

3. Financiële resultaten

3.1. Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over de eerste negen maanden van 2013 bedraagt 45,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 17,1% tegenover het resultaat van 38,8 miljoen euro over dezelfde periode 2012. Deze sterke stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2012 en 2013. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 2,96 euro, tegenover 2,79 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over deze periode¹⁵. Deze stijging van 6,2% leidt ertoe dat WDP op schema zit om de vooropgestelde groei van het dividend per aandeel met 5% tot 3,25 euro te realiseren.

¹⁵ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de eerste negen maanden van 2013 bedraagt 15.352.752, rekening houdende met de creatie van 573.596 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend.

3.2. Kerncijfers

KERNCIJFERS		
OPERATIONEEL		
	30/09/2013	31/12/2012
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	1.229,3	1.163,1
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	8,2	8,2
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	7,5	7,4
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste verval dag) ³ (in j)	7,1	7,2
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	97,1	97,3
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	1,9	2,3
Operationele marge ⁶ (in %)	91,9	91,4
FINANCIEEL		
	30/09/2013	31/12/2012
Schuldgraad ⁷ (in %)	56,8	56,1
Interest Coverage Ratio ⁸ (in x)	3,7	3,4
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	3,60	3,63
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	2,8	2,7
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	3,3	3,6
Hedge ratio ⁹ (in %)	77	78
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹⁰ (in j)	5,3	5,8
RESULTAAT (in miljoen euro)		
	30/09/2013	30/09/2012
Vastgoedresultaat	67,6	60,2
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	62,1	55,0
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-16,3	-15,7
Netto courant resultaat	45,4	38,8
Resultaat op de portefeuille	-0,7	1,2
IAS 39-resultaat	17,9	-16,9
Nettoresultaat	62,6	23,1
GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)		
	30/09/2013	30/09/2012
Netto courant resultaat (EPRA) ^{2,11}	2,96	2,79
Resultaat op de portefeuille	-0,05	0,09
IAS 39-resultaat	1,17	-1,22
Nettoresultaat	4,08	1,66
NAV (IFRS) ¹¹	31,24	28,60
NAV (EPRA) ^{2,11}	34,66	33,52
NNNAV (EPRA) ²	31,21	28,60

¹ Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedportefeuille na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

² Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

³ Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groene stroomcertificaten.

⁴ Berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes en inclusief de inkomsten van de zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

⁵ De evolutie van de nettohuurinkomsten bij een ongewijzigde portefeuille. Berekend volgens de EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook www.epra.com.

⁶ De operationele marge of bedrijfsmarge, bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

⁷ Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

⁸ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

⁹ Percentage van de schulden aan vaste intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

¹⁰ Resterende looptijd van de schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

¹¹ NAV – Net Asset Value of intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

3.3. Toelichting bij de resultatenrekening van 30 september 2013

Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt 67,6 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2013, een stijging met 12,2% tegenover dezelfde periode vorig jaar (60,2 miljoen euro). De stijging komt enerzijds tot stand door de verdere groei van de portefeuille in de Benelux. Anderzijds is deze stijging ook het gevolg van interne groei door een consistent hoge bezettingsgraad en de indexatie van de huurinkomsten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar gestegen met 1,9%. Dit resultaat omvat tevens 5,7 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 5,6 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar).

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 62,1 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2013, een stijging met 12,8% tegenover dezelfde periode vorig jaar (55,0 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 5,5 miljoen euro gedurende de eerste negen maanden, licht hoger in vergelijking met de kosten over dezelfde periode vorig jaar. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge¹⁶ over 9M 2013 91,9% bedraagt – vergelijkbaar met 9M 2012 (91,4%).

Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)

Het *financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)* bedraagt -16,3 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2013, een toename tegenover vorig jaar (-15,7 miljoen euro) met inbegrip van de inkomsten uit de Tsjechische activa die in 2013 tot en met de effectieve verkoop op 20 juni 2013 verwerkt werden als financieel inkomen. De totale financiële schulden evolueerden tot 706 miljoen euro per 30 september 2013 ten opzichte van 660 miljoen euro bij de start van het jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,6% gedurende de eerste negen maanden van 2013 tegenover 3,6% in 2012.

Resultaat op de portefeuille

Het *resultaat op de portefeuille* over de eerste negen maanden van 2013 bedraagt -0,7 miljoen euro of -0,05 euro per aandeel¹⁷. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +1,2 miljoen euro of +0,09 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor de eerste negen maanden

¹⁶ De operationele marge (of bedrijfsmarge), bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

¹⁷ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 15.352.732 gedurende de eerste negen maanden van 2013.

van 2013: België (-2,7 miljoen euro), Nederland (+3,2 miljoen euro), Frankrijk (+0,0 miljoen euro) en Roemenië (-1,2 miljoen euro).

IAS 39-resultaat¹⁸

De impact van het *IAS 39-resultaat* bedraagt 17,9 miljoen euro of 1,17 euro per aandeel in de loop van de eerste negen maanden van 2013 (tegenover -16,9 miljoen euro of -1,22 euro per aandeel in dezelfde periode van 2012). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 30 september 2013 als gevolg van een stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2013.

De variatie van de reële waarde van deze rente-indekkingen wordt integraal via de resultatenrekening verwerkt en niet rechtstreeks via het eigen vermogen. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het financieel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

Nettoresultaat

Het netto courant resultaat samen met het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat, leiden tot het *nettoresultaat* in de eerste negen maanden van 2013 van 62,6 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar waar dit 23,1 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 62,6 miljoen euro en het netto courant resultaat van 45,4 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39-resultaat).

3.4. Balans

Verdere toelichting bij de balans van 30 september 2013

Vastgoedportefeuille

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (fair value¹⁹) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, 1.157,2 miljoen euro op 30 september 2013 tegenover 1.095,2 miljoen euro bij de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering

¹⁸ De impact van IAS 39 (non-cash item) wordt berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

¹⁹ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 (<http://www.beama.be>).

aan fair value van de investeringen in zonnepanelen²⁰, stijgt de totale portefeuillewaarde tot 1.229,3 miljoen euro in vergelijking met 1.163,1 miljoen euro eind 2012.

Deze waarde van 1.229,3 miljoen euro omvat voor 1.094,4 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*), een stijging tegenover het begin van het boekjaar. Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de gerealiseerde acquisities en daarnaast aan de uitvoering van de (100% voorverhuurde) projecten. De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 26,1 miljoen euro met onder meer projecten op de sites te Londerzeel (2), Aalst, Nijvel en Zwijndrecht in België enerzijds en te Brasov in Roemenië. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 36,7 miljoen euro. De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 september 2013 gewaardeerd tegen een fair value van 72,1 miljoen euro. De zonnepanelen worden in de balans opgenomen onder de rubriek *Andere materiële vaste activa*.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites (#)	65	30	8	1	104
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.226.521	711.061	150.113	6.879	2.094.574
Grond (in m ²)	2.466.398	1.038.339	376.174	860.977	4.741.888
Fair value (in miljoen euro)	661	390	81	26	1.157
% van de totale fair value	57%	34%	7%	2%	100%
% variatie in de fair value gedurende 9M 2013	-0,5%	0,8%	0,0%	-5,3%	-0,1%
Leegstand (EPRA) ^{1, 2}	3,4%	1,7%	8,4%	0,0%	3,1%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste verval dag (in j) ²	5,0	8,8	3,5	8,2	6,4
WDP bruto huurrendement ³	7,8%	8,7%	9,0%	9,3%	8,2%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,7%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	7,1%	7,9%	7,9%	9,0%	7,5%

¹ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

² Exclusief zonnepanelen.

³ Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto (cash) huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd aan een brutohuurrendement (*yield*) van 8,0%²¹. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 8,2%.

²⁰ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

Intrinsieke waarde

De NAV (EPRA) bedraagt 34,66 euro per 30 september 2013, stabiel ten opzichte van de NAV (EPRA) op 31 december 2012 van 34,64 euro. De NAV (IFRS) bedraagt op 30 september 2013 31,24 euro per aandeel tegenover 29,85 euro op 31 december 2012.

3.5. Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn gestegen van 659,9 miljoen euro per 31 december 2012 tot 705,7 miljoen euro per 30 september 2013. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, stegen van 670,7 miljoen euro naar 721,5 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.196,4 miljoen tot 1.269,8 miljoen euro. Hierdoor bleef de schuldgraad quasi stabiel in de loop van de eerste negen maanden van 2013, namelijk 56,8% per eind september 2013 in vergelijking met 56,1% per eind december 2012.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 september 2013 bedraagt 2,8 jaar²². Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 3,3 jaar²³. Op 30 september 2013 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 90 miljoen euro²⁴. Daarnaast kan WDP beschikken over een kortetermijnkredietfaciliteit ter prefinanciering van projecten in Nederland alsook kortetermijnlijnen ter financiering van het dividend, het werkkapitaal en ter afdekking van het commercial paper-programma. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2013, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten reeds volledig proactief verlengd²⁵. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 3,6% in de eerste negen maanden van 2013. De Interest Coverage Ratio²⁶ is gelijk aan 3,7x voor dezelfde periode tegenover 3,1x in 2012. Het bedrag aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt, voornamelijk via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 546 miljoen euro met een gewogen gemiddelde looptijd van 5,3 jaar, wat een indekkingsgraad van 77% impliceert.

²¹ Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

²² Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

²³ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 3,7 jaar.

²⁴ Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en inclusief de verhoging van het kredietpakket bij Triodos (zie 2.7. Feiten na balansdatum).

²⁵ Zie ook 2.7. Feiten na balansdatum.

²⁶ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

4. Vooruitzichten

Op basis van de gerealiseerde winst over de eerste negen maanden van 2013 en de vooruitzichten voor de rest van het boekjaar 2013, bevestigt WDP haar ambitie van een verwachte stijging van het netto courant resultaat tot 3,85 euro per aandeel (circa 60 miljoen euro). Deze verwachte groei zou tevens moeten toelaten om het dividend te laten stijgen met 5% tot 3,25 euro bruto per aandeel.²⁷

Voor wat betreft de evolutie van de schuldgraad, verwacht WDP dat deze na de realisatie van de geplande investeringen, de uitvoering van de lopende projecten, de geplande verkopen en de realisatie van de winst in het vierde kwartaal, zal evolueren naar 56% per einde 2013.

Verder werd het gros van de huurcontracten met vervaldag in 2013 intussen reeds verlengd. Er kan, behoudens eventuele faillissementen van huurders, momenteel nog slechts minder dan 1% binnen de portefeuille vrijkomen, aangezien reeds meer dan 90% van de 13% contracten die in 2013 op vervaldag kwamen, werd verlengd. Op basis van de huidige beschikbare informatie en bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale bezettingsgraad van 96% voor 2013.

²⁷ Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijn.

5. FINANCIËLE OVERZICHTEN – Kerncijfers 30 september 2013 – analytisch (resultaten en balans)

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	9M 2013	9M 2012
<i>(in euro x 1.000)</i>		
NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	62.024	55.136
Opbrengsten van zonne-energie	5.741	5.581
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-207	-519
Vastgoedresultaat	67.557	60.199
Vastgoedkosten	-1.983	-1.610
Algemene kosten van de vennootschap	-3.515	-3.563
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	62.059	55.026
Financieel resultaat exclusief IAS 39-resultaat	-16.344	-15.696
Belastingen op netto courant resultaat	-38	-477
Latente belastingen op netto courant resultaat	-230	-37
Netto courant resultaat	45.447	38.817
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE¹		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-1.575	1.275
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	665	-2
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	197	-73
Resultaat op de portefeuille	-713	1.200
IAS 39-RESULTAAT		
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	17.895	-16.894
IAS 39-resultaat	17.895	-16.894
NETTORESULTAAT	62.629	23.123
KERNRATIO'S		
<i>(in euro)</i>		
Netto courant resultaat / aandeel (EPRA) ^{2,4}	2,96	2,79
Resultaat op de portefeuille / aandeel ²	-0,05	0,09
IAS 39-resultaat / aandeel ²	1,17	-1,22
Nettoresultaat / aandeel ²	4,08	1,66
Netto courant resultaat / aandeel ³	2,90	2,71
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.655.288	14.344.800
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.352.732	13.920.514

¹ Resultaat op de portefeuille is exclusief de variaties in de reële waarde op de zonnepanelen. Deze worden gewaardeerd conform IAS 16 waarbij voorvermelde variaties rechtstreeks onder het eigen vermogen worden geboekt.

² Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

³ Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

⁴ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	Q3 2013	Q3 2012
<i>(in euro x 1.000)</i>		
NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	21.527	19.292
Opbrengsten van zonne-energie	2.497	2.343
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-96	-239
Vastgoedresultaat	23.928	21.396
Vastgoedkosten	-693	-599
Algemene kosten van de vennootschap	-1.153	-1.128
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	22.082	19.669
Financieel resultaat exclusief IAS 39-resultaat	-5.967	-5.565
Belastingen op netto courant resultaat	-13	-334
Latente belastingen op netto courant resultaat	-30	-7
Netto courant resultaat	16.072	13.763
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE¹		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-4.327	732
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	-2
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	73	-84
Resultaat op de portefeuille	-4.254	645
IAS 39-RESULTAAT		
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	2.933	-5.015
IAS 39-resultaat	2.933	-5.015
NETTORESULTAAT		
	14.752	9.394
KERNRATIO'S		
<i>(in euro)</i>		
Netto courant resultaat / aandeel (EPRA) ^{2,4}	1,03	0,96
Resultaat op de portefeuille / aandeel ²	-0,27	0,05
IAS 39-resultaat / aandeel ²	0,19	-0,35
Nettoresultaat / aandeel ²	0,94	0,66
Netto courant resultaat / aandeel ³	1,03	0,96
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.655.288	14.344.800
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.655.288	14.268.777

¹ Resultaat op de portefeuille is exclusief de variaties in de reële waarde op de zonnepanelen. Deze worden gewaardeerd conform IAS 16 waarbij voorvermelde variaties rechtstreeks onder het eigen vermogen worden geboekt.

² Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

³ Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

⁴ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

GECONSOLIDEERDE BALANS

30/09/2013 31/12/2012 30/09/2012

(in euro x 1.000)

Immateriële vaste activa	138	213	221
Vastgoedbeleggingen	1.147.523	1.060.615	1.024.815
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	72.851	69.018	74.880
Financiële vaste activa	11.391	11.396	11.379
Handelsvorderingen en andere vaste activa	8.569	5.580	1.031
Vaste activa	1.240.471	1.146.822	1.112.326

Activa bestemd voor verkoop	9.712	34.564	15.194
Handelsvorderingen	10.419	8.392	12.589
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.505	2.458	1.883
Kas en kasequivalenten	389	1.801	2.576
Overlopende rekeningen	4.282	2.388	3.722
Vlottende activa	29.306	49.604	35.963

TOTAAL ACTIVA

1.269.777 1.196.425 1.148.289

Kapitaal	121.903	117.349	111.769
Uitgiftepremies	159.221	138.428	114.309
Reserves	145.384	159.078	161.081
Nettoresultaat van het boekjaar	62.629	35.326	23.123
Eigen vermogen	489.137	450.181	410.281

Langlopende verplichtingen	574.134	554.473	555.600
- Langlopende financiële schulden	520.916	481.446	483.610
- Andere langlopende verplichtingen	53.218	73.027	71.990
Kortlopende verplichtingen	206.506	191.771	182.408
- Kortlopende financiële schulden	184.802	178.418	157.498
- Andere kortlopende verplichtingen	21.704	13.353	24.909
Verplichtingen	780.640	746.244	738.008

TOTAAL PASSIVA

1.269.777 1.196.425 1.148.289

KERNRATIO'S

(in euro)

NAV ¹ / aandeel	31,24	29,85	28,60
NAV (EPRA) ^{1,3}	34,66	34,64	32,54
Koers van het aandeel	51,80	47,24	40,71
Agio / Disagio van de koers t.o.v. NAV ¹ (exclusief IAS 39-resultaat)	49,7%	36,9%	23,2%

(in euro x 1.000)

Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)	1.229.317	1.163.088	1.109.861
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	721.523	670.686	662.329
Balanstotaal	1.269.777	1.196.425	1.148.289
Schuldgraad ²	56,8%	56,1%	57,7%

¹ NAV = Net Asset Value of Intrinsieke Waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

² Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 m.b.t. de vastgoedbevaks.

³ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

Voor meer informatie kan u steeds terecht bij:

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgium

www.wdp.be

investorrelations@wdp.be

Joost Uwents

CEO

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 476 88 99 26

joost.uwents@wdp.be

Mickael Van den Hauwe

CFO

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 473 93 74 91

mickael.vandenhauwe@wdp.be

Image gallery: www.wdp.be/relations/pressmedia

Vastgoedbevak WDP ontwikkelt en investeert in semi-industrieel en logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft meer dan 2,0 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over meer dan 100 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op www.wdp.be.

*WDP Comm. VA – Openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht.
Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel)*
